RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 114.000 van 20 december 2002
in de zaak A. 124.232/11.049.

In zake : 1. Pierre MAES,
2. André WYSEUR,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
IJzerlaan 48

tegen :

1. de gemeente KOKSIJDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat I. FEYS,
kantoor houdende te 8670 KOKSIJDE,
Zeelaan 195,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkomende partij :

de n.v. DURABRIK BOUWBEDRIJVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. DECLERCK,
kantoor houdende te 8530 HARELBEKE,
Kortrijksesteenweg 387.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Pierre MAES en André WYSEUR op 22 juli 2002 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde waarbij aan de n.v. DURABIK een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een technische verdieping op een reeds vergunde meergezinswoning gelegen te Koksijde, Zeedijk

(Kok) 74/Oostendelaan 63, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 0078E, 0081C, 0081D en 0082;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 november 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VANLERBERGHE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat Y. FRANCOIS die, loco Advocaat I. FEYS verschijnt voor de eerste verwerende partij en die eveneens verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat A. DECLERCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. DURABRIK BOUWBEDRIJVEN met een verzoekschrift van 13 augustus 2002 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. <u>De feiten</u>.

1.1. Op 20 september 2001 werd door de n.v. DURABRIK een aanvraag ingediend tot het bouwen van een technische verdieping op een reeds vergunde meergezinswoning gelegen te Koksijde, Zeedijk (Kok) 74/ Oostendelaan 63, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 0078E, 0081C, 0081D en 0082.

Dit goed is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen in woongebied.

Eerste verzoekende partij is mede-eigenaar en bewoner van een appartement in de residentie Van Gogh I, Zeedijk 74, m.n. het appartement 06/02 op de zesde en tevens bovenste verdieping.

Tweede verzoekende partij is mede-eigenaar en bewoner van een appartement in de residentie Van Gogh II, Oostendelaan 63, m.n. het appartement 04/01 op de vierde en tevens bovenste verdieping. De basisakte bevat volgende clausule :

> "Komparant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder enige toestemming van de mede-eigenaars in het gebouw twee penthousen te bouwen in de residentie Van Gogh I en een penthouse in de residentie Van Gogh II, mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. De komparant kan soeverein beslissen over het al dan niet uitvoeren van deze penthousen.";

1.2. Op 22 februari 2002 werd de aanvraag door de gemachtigde ambtenaar gunstig geadviseerd. Dit advies bevat, onder meer, volgende overwegingen :

> "HISTORIEK
> In 1999 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van het appartementsgebouw.
> BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG
> De bouwplaats is gelegen langs de zeedijk in de omgeving van appartementsgebouwen met technisch verdiep.
> De aanvraag heeft tot doel om op een bestaand vergund gebouw technische ruimtes en een woongelegenheid te voorzien.
> BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING
> Gelet op het feit dat de uitbreiding van het gebouw niet leidt tot een discrepantie tot de bouwhoogte van de omgevende bebouwing is de aanvraag verenigbaar met de plaatselijke aanleg.
> ALGEMENE CONCLUSIE
> Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.";

1.3. Bij besluit van 28 mei 2002 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de thans bestreden vergunning verleend.

2. Beoordeling

Overwegende dat wordt opgeworpen dat de vordering niet ontvankelijk zou zijn wegens gebrek aan belang; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers, met betrekking tot het beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteenzetten wat volgt:

> "1. De bestreden rechtshandeling biedt N.V. Durabrik de mogelijkheid een bijkomende verdieping op te trekken, zoals aangegeven op de plannen, gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag.
> Het is aannemelijk dat de N.V. Durabrik - zo verzoekers enkel de vernietiging van de bestreden beslissing zouden vorderen - overgaat tot het effectief en onmiddellijk oprichten van deze bouwsels. Een en ander zou voor verzoekers tot gevolg hebben dat zich een moeilijk omkeerbare situatie voordoet. Dat de realiteit immers leert dat slechts bij uitzondering een effectief opgericht gebouw met de grond wordt gelijkgemaakt (laat staan een bijkomende verdieping op 2 gebouwen) - en indien dit al gebeurt - vaak na jaren getouwtrek. Dat verzoekers bovendien ingeval van gerechtelijke procedure gebonden zijn door art. 150 van het decreet van 18/5/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, waarbij bepaald is dat de rechtbank de gevorderde herstelmaatregel die ze passend acht bepaalt. Dat een afbraak van de bouwwerken bijgevolg steeds onzeker is, zodat sprake is van moeilijke herstelbaarheid. Dat bovendien in de tussentijd - tussen de oprichting en een afbraak in navolging van een vernietiging -de hierna nader omschreven ernstige gevolgen zich onverkort laten gevoelen, hetgeen pecuniair niet herstelbaar is.
> 2. Dat de ernst van het nadeel dan ook duidelijk is:
> a) dat de bouwwerken vooreerst onnoemelijk veel hinder zouden veroorzaken gedurende een langdurige periode. Dat verzoekers beiden een appartement bewonen op de bovenste verdieping van de residentie Van Gogh (respectievelijk in fase I en fase II). Dat boven hun appartementen zich evident een plat dak is aangebracht. Dat het aanbrengen van een bijkomende verdieping zou impliceren dat een torenkraan dient geplaatst te worden ter hoogte van hun

privatieven. Dat vervolgens de dakbedekking zou dienen afgenomen te worden en constructies zouden dienen bijgeplaatst en verplaatst te worden (in het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt immers vermeld dat de aanvraag tot doel heeft om op een bestaand vergund gebouw technische ruimtes en een woongelegenheid te voorzien). Dat dit ook impliceert dat nutsleidingen doorgetrokken worden, dat de traphall doorgetrokken wordt, dat de liftschacht hoger opgetrokken wordt, etc...Dat ondertussen de weerselementen (regen en wind) evident vrij spel hebben. Dat de gedeeltelijke afbraakwerken met daaropvolgende opbouw enorme lawaai- en stofhinder met zich zullen meebrengen en er toe zullen leiden dat het appartement onleefbaar wordt gedurende lange termijn.

b) dat door het optrekken van de gewraakte bouwwerken het achteruitzicht op het hinterland voor eerste verzoeker vanuit zijn privatief op de bovenste verdieping zou ontnomen worden. Bemerk immers op de bouwplannen dat de nokhoogte van het gepland technisch verdiep van de residentie Van Gogh II (aan de Oostendelaan) 17,83 meter bedraagt, terwijl het vloerniveau van het appartement van eerste verzoeker gelegen is op 16,93 meter (cf. bouwplan 4/6-doorsnede AB, gevoegd bij de aanvraag).

De 3 foto's; voorliggend als stuk 5, werden genomen vanuit het appartement van eerste verzoeker. Op foto 5a is links de bovenste verdieping van de aanpalende residentie aan de Oostendelaan te zien, rechts de bovenste verdieping van de residentie Van Gogh II. Foto 5b geeft het zicht weer op de bovenste verdieping van de aanpalende residentie aan de Oostendelaan. Foto 5c geeft het zicht weer op de bovenste verdieping van de residentie Van Gogh II. Uit foto 5a blijkt duidelijk dat, indien N.V. Durabrik een bouwlaag bijplaatst bovenop de residentie Van Gogh II eerste verzoeker ieder uitzicht zal ontnomen worden. Bemerk immers dat het dakniveau van de huidige residentie Van Gogh II reeds hoger komt dan het vloerniveau van de bovenste verdieping van de aanpalende verdieping. Indien op de residentie Van Gogh II een niveau bijgebouwd wordt, dan betekent dit noodzakelijk dat het dakniveau ook hoger zal uitkomen dan dit van de aanpalende residentie en derhalve ieder uitzicht voor eerste verzoeker zal ontnemen.

c) dat eerste verzoeker in dezelfde mate een aanzienlijk esthetisch nadeel ondergaat, nu het vroeger wijdse achteruituitzicht op St.-Idesbald en de achtergelegen groene omgeving thans dreigt vervangen te worden door een uitzicht op een bijkomende bouwlaag van de residentie Van Gogh II. Dat de creatie van penthouses met uitgebreide terrassen in de residentie Van Gogh II op quasi dezelfde hoogte als het appartement van eerste verzoeker bovendien leidt tot een aanzienlijk verlies aan privacy met mogelijkheid tot inkijk.

Dat wat punten b) en c) betreft eerste verzoeker zich er niet aan diende te verwachten dat een aanvullende bouwlaag zou kunnen bijgebouwd worden nu het vroegere B.P.A. nr. 11 "St.-Idesbald" voor het terrein in casu (gelegen in zone nr. 2 van dit B.P.A.) een beperking van het aantal bouwlagen tot maximaal 7 voorzag (wat in casu gerealiseerd werd, nl. een gelijkvloers en 6 verdiepingen). Dat dit B.P.A. nog diende gerespecteerd te worden bij het verlenen van de bouwvergunning van 3/3/1999 (zie stuk 6). Dat dit B.P.A., goedgekeurd bij K.B. van 20/1/1977, dateerde van kort voor de inwerkingtreding van het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij K.B. van 6/12/1976 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9/3/1977. Dit B.P.A. werd om onverklaarbare redenen niet langer gehandhaafd conform art. 190 van het decreet van 18/5/1999, zodat dit rechtskracht verloor op 16/6/2001.

d) dat de opbouw van aanvullende verdiepingen voor verzoekers daarnaast een aanzienlijke verstoring van de rust en vermindering van het woongenot zou betekenen, die zij als bewoners-eigenaars van een appartement op de bovenste verdieping van hun gebouw actueel genieten, reden ook waarom zij precies deze keuze van appartement maakten. Dat de aanwezigheid van een aanvullende bouwlaag boven hun hoofd zou betekenen dat er noodzakelijk een sterke verhoging van omgevingsgeluiden optreedt (meer liftbewegingen, afloop van water van toiletten en douches, contactgeluiden door stappende personen op de bovenverdieping, muziek, slaande deuren, etc...).";

Overwegende dat de hinder, voortvloeiende uit de uitvoering van de vergunde werken in beginsel van tijdelijke aard is, en derhalve niet ernstig is in de zin van het eerdervermelde artikel 17;

Overwegende dat luidens artikel 8, 5° van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de feiten moet bevatten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het voor de tegenpartijen mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen; dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot schorsing duidelijk en concreet dient aan te geven welk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zij ondergaat of dreigt te ondergaan; dat de summiere en zeer algemene beweringen van verzoekers met betrekking tot het verlies van zicht op het hinterland, het esthetisch nadeel, het verlies aan privacy, de verstoring van de rust en de vermindering van het woongenot niet aan dit voorschrift voldoen; dat zij bijgevolg niet aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal veroorzaken;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij stukken overleggen waaruit blijkt dat verzoekers hun akkoord gaven met een clausule uit de basisakte, die partijen tot wet strekt en waarin wordt gestipuleerd:

> "Komparant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder enige toestemming van de mede-eigenaars in het gebouw twee penthousen te bouwen in de residentie Van Gogh I en een penthouse in de residentie Van Gogh II, mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. De komparant kan soeverein beslissen over het al dan niet uitvoeren van deze penthousen.";

dat verzoekers het nadeel (verlies aan zicht, rust en woongenot), waarvan zij thans gewag maken, hadden kunnen beletten door dergelijke clausule niet te onderschrijven; dat verzoekers, bij het aanvaarden van die bepaling ook rekening hadden moeten houden met de mogelijkheid van een wijziging van de stedenbouwkundige reglementering, zoals te dezen in verband met het aantal bouwlagen;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DURABRIK BOUWBEDRIJVEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig december 2002, door :

de HH.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

W. GEURTS. **E. BREWAEYS.**